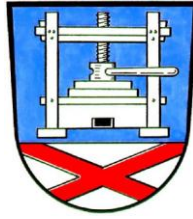


# Teil C



## Gemeinde Retzstadt

(Landkreis Main-Spessart)

### Begründung zum Bebauungsplan „Am Hönig II“

mit integrierter Grünordnung

Aufgestellt:

**ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG**

Kühlenbergstraße 56

97078 Würzburg

Würzburg, den 30.06.2016

geändert: 22.07.2016

07.10.2016

.....

(Unterschrift)

in Zusammenarbeit mit:

BRAUN Landschaftsarchitekten

Dipl.-Ing. (FH) Jürgen Braun bdla

Sendelbachstraße 63

97209 Veitshöchheim

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>8</b>
3.1	Allgemein	8
3.2	Landesplanerische Ziele	10
<b>4.</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Fremdleitungen</b>	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>14</b>
6.1	Straßen und Wege	14
6.2	Kanalisation	15
6.3	Wasserversorgung	16
6.4	Stromversorgung und Straßenbeleuchtung	17
6.5	Fernmeldeanlagen	17
6.6	Abfallentsorgung	18
6.7	Geothermie (Erdwärme)	18
<b>7.</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung</b>	<b>19</b>
7.1	Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO	19
7.2	Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO	19
7.3	Vollgeschosse, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (3) BauNVO	19
<b>8.</b>	<b>Bebauung § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO</b>	<b>20</b>
8.1	Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude	20
8.2	Fassaden	20
8.3	Höheneinstellung	21
8.4	Überbaubare Fläche	21
<b>9.</b>	<b>Größe des Baugebietes</b>	<b>22</b>
<b>10.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>22</b>
<b>11.</b>	<b>Immissionen</b>	<b>22</b>
<b>12.</b>	<b>Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</b>	<b>23</b>
<b>13.</b>	<b>Weitere Hinweise</b>	<b>23</b>
<b>14.</b>	<b>Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung</b>	<b>24</b>

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Retzstadt hat in ihrer Sitzung am 30.06.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Am Hönig II“ gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss vom 30.06.2016 wurde durch Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen am 22.07.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, im Gemeindegebiet wieder Bauplätze anbieten zu können. In der Ortslage noch vorhandene freie Grundstücke befinden sich fast ausschließlich im Privatbesitz und stehen für den freien Markt nur sehr eingeschränkt zur Verfügung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes stärkt die Gemeinde Retzstadt ihre Funktion als Wohnstandort.

Der zur frühzeitigen Behörden- und Bürgerbeteiligung aufgestellte Plan umfasst eine Fläche von ca. 2,19 ha und ist nach § 4 BauNVO 1990 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Plangebiet schließt im Osten an das Baugebiet „Am Hönig“ (allgemeines Wohngebiet) der Gemeinde Retzstadt an. Im Süden schließt das Erschließungsgebiet an ein bestehendes Waldgebiet an. Der Geltungsbereich wird in nördlicher und westlicher Richtung durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Der Geltungsbereich des Erschließungsgebietes „Am Hönig II“ setzt sich aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Retzstadt zusammen:

Fl.-Nr. 2958, 2959, 2960, 2961, 2969/13 sowie Teilflächen der Fl.- Nr. 3059/2, 2954, 2962/1.

Die Flächen im Geltungsbereich sind noch nicht im Eigentum der Gemeinde Retzstadt und werden im Verlauf des Verfahrens von der Gemeinde erworben.

Das Plangebiet „Am Hönig II“ erstreckt sich von ca. 243,00 m ü. NN im Norden bis zu ca. 270,00 m ü. NN im Süden.

Das Gelände wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am \_\_\_\_\_ .

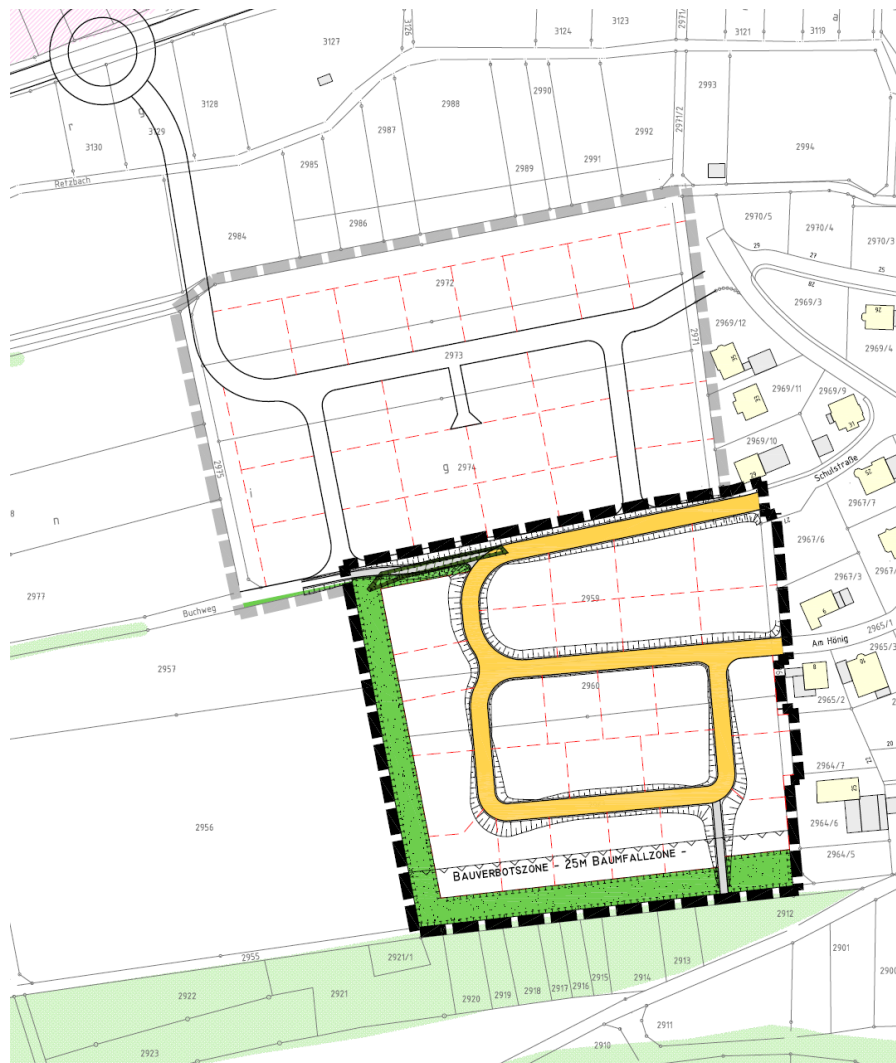
Aufgrund der Überschneidung des vorgenannten Geltungsbereichs mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Am Hönig“ (2. Änderung) wird im Zuge des Verfahrens des hier behandelten Bebauungsplanes die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hönig“ vollzogen.

**Begründung:**

Die öffentliche Verkehrsfläche bzw. Wirtschaftsweg (Teilfläche Fl.-Nr. 2962/1) im Bebauungsplan „Am Hönig“ wird im Bebauungsplan WA „Am Hönig II“ als Erschließungsfläche vorgesehen.

Für das **gesamte Erschließungsgebiet „Am Hönig II“** wurde ein Erschließungskonzept erstellt, das eine Fläche von ca. 4,41 ha umfasst.

Im Zuge der weiteren Erschließung ist ein straßenbaulicher Anschluss an die Kreisstraße MSP 7 vorgesehen.



Die Wohnbaufläche liegt am westlichen Rand der Ortslage Retzstadt und bildet den Siedlungsrand. Die Ausformung des Siedlungsrandes ermöglicht damit eine Arrondierung der bestehenden Ortslage.

Der Geltungsbereich des gesamten Erschließungsgebietes setzt sich aus folgenden Flurstücken der Gemarkung Retzstadt zusammen:  
Fl.-Nr. 2959, 2960, 2961, 2962/1, 2969/13, 2971, 2972, 2973, 2974 sowie Teilflächen der Fl.- Nr. 2969/1, 3059/2.

Das gesamte Plangebiet erstreckt sich von ca. 220,00 m ü. NN im Norden bis zu ca. 270,00 m ü. NN im Süden.

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Retzstadt liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion 2 „Würzburg“ entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern.

Retzstadt liegt südöstlich des Mittelzentrums Karlstadt (die Entfernung nach Karlstadt beträgt ca. 13 km) und nördlich des Oberzentrums Würzburg (die Entfernung nach Würzburg beträgt ca. 24 km).

Würzburg, der Regierungssitz und das wirtschaftlich-kulturelle Zentrum Unterfrankens, ist über die Bundesstraße B 27 (Fulda - Würzburg) gut und schnell erreichbar.

Die Entfernung zur Anbindung an die überregionale Verkehrs- und Entwicklungsachse, d. h. die Bundesautobahn BAB A 3 Frankfurt – Würzburg, beträgt über die Anschlussstelle Helmstadt ca. 26 km. Die Anbindung an die Bundesautobahn BAB A 7 Fulda - Würzburg beträgt über die Anschlussstelle Gramschatz ca. 12 km.

Die Gemeinde Retzstadt stellt eine typische Pendlergemeinde für das Mittelzentrum Karlstadt und das Oberzentrum Würzburg dar. Es besteht ein deutliches Arbeitsplatzdefizit.

Trotz der Bemühungen der Gemeinde Retzstadt, ortsnahe Arbeitsplätze zu schaffen, definiert sich der Standort Retzstadt wesentlich über seine Qualitäten als Wohnstandort.

Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes (WA) „Am Hönig II“ dient der Stärkung der Wohnfunktion und sichert durch für die neuen Mitbürger die Infrastruktur des Ortes.

Das rege Interesse an den Bauplätzen des Baugebietes „Am Hönig II“ zeigt, dass der Bedarf an Bauplätzen unter anderem für Ortsansässige bzw. deren mittlerweile erwachsene Kinder, d. h. junge Familien, besteht. Um diesen Bedarf zu decken und einer Abwanderung in andere Regionen vorzubeugen ist die Ausweisung weiterer neuer Bauflächen erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient als rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des gesamten Gebietes.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Allgemein

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 30.05.2000 (zuletzt geändert am 03.04.2003), in Kraft getreten am 11.03.2005.

Da sich der Stand der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen und deren Ausweisung mit dem geplanten Vorhaben decken, kann sich der Bebauungsplan folgerichtig aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes ist der Planbereich als Wohnbaufläche WA dargestellt.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** durch die Auslegung der Planung (Stand: 22.07.2016) in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen frühzeitig über die Planung unterrichtet.

Die Offenlage wurde am 22.07.2016 ortsüblich durch Veröffentlichung der Mitteilung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde gemäß **§ 4 Abs. 1 Satz 1** im Zeitraum von 01.08.2016 bis 31.08.2016 durchgeführt. Eine Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange ist der Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Nach Einarbeitung der im Rahmen der Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung beschlossenen Änderungen/Ergänzungen wurde der Planstand mit Datum vom \_\_\_\_\_ als Entwurf abgefasst und dem Gemeinderat am \_\_\_\_\_ zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss vorgestellt.



Danach haben die Bürger im Rahmen des Auslegungsverfahrens nach **§ 3 Abs. 2 BauGB** erneut Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die öffentliche Auslegung erfolgte durch Veröffentlichung der Mitteilung im Mitteilungsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Zellingen vom \_\_\_\_\_ über einen Zeitraum von mindestens 4 Wochen.

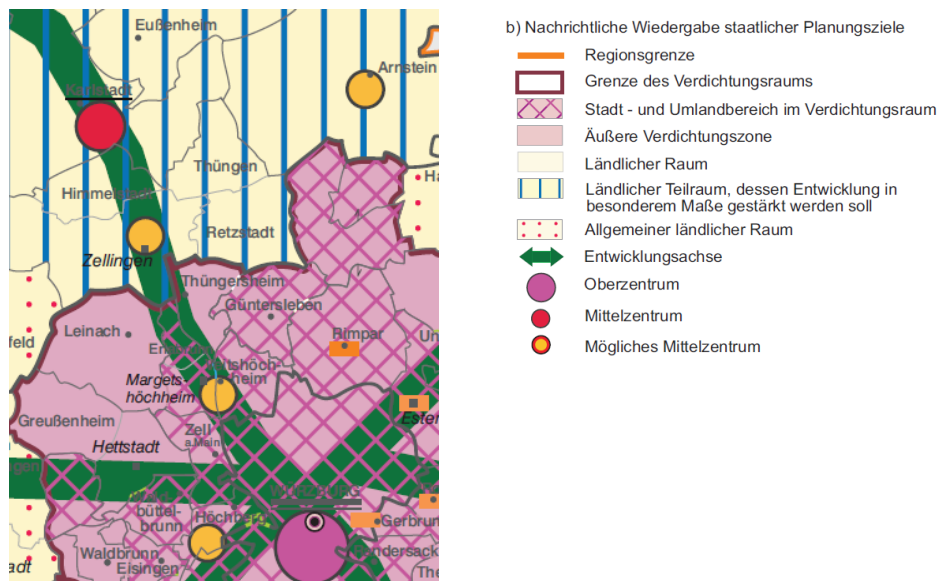
Parallel zum vorgenannten Verfahren wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Anhörung gemäß **§ 4 Abs. 2** erneut gehört.

Dabei wurde auf den Versand der Unterlagen an die Träger öffentlicher Belange verzichtet, die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ihr Einverständnis ohne Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan erteilt hatten.

Eine Liste der in diesem Verfahrensschritt beteiligten Träger öffentlicher Belange ist als Anlage 1, Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB, der Erläuterung beigelegt.

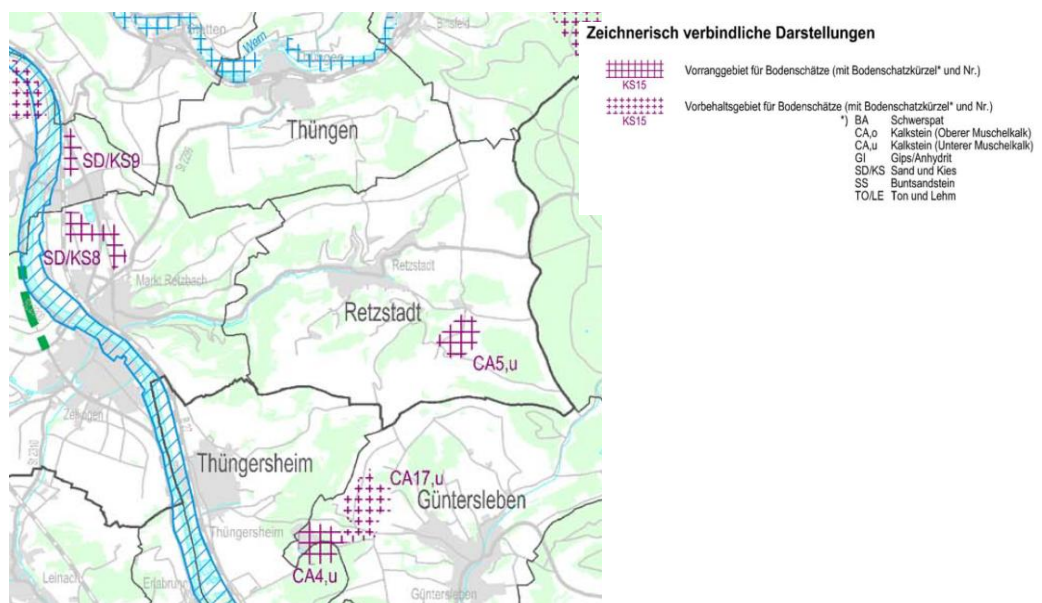
### 3.2 Landesplanerische Ziele

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (01.09.2013) sowie im Regionalplan Würzburg (1985, zuletzt geändert 20. 08. 2013) liegt das Gemeindegebiet Retzstadt im ländlichen Teilraum des Oberzentrums Würzburg.



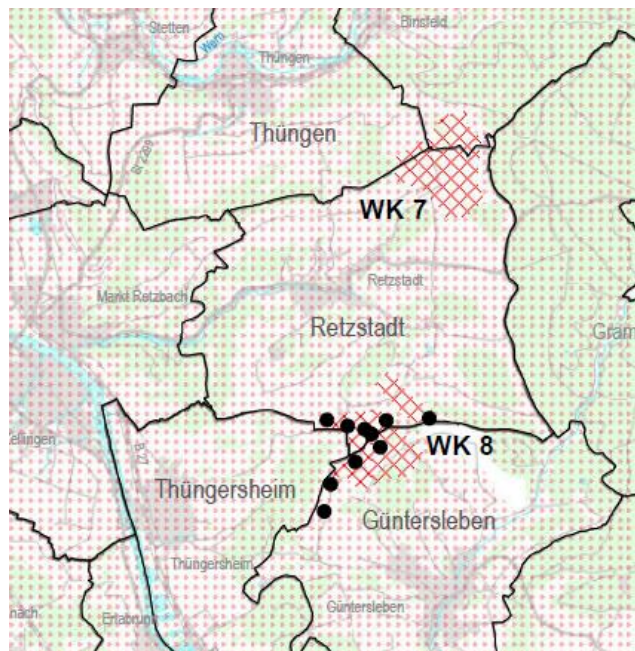
Ausschnitt aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern – Anhang 2 (Stand: 1. September 2013)

Im Gemeindegebiet Retzstadt sind Vorbehaltsflächen für Kalkstein (unterer Muschelkalk) ausgewiesen, die jedoch ausschließlich östlich außerhalb der bebauten Gebiete liegen.



Auszug aus dem Regionalplan 2: Würzburg Land: Karte Bodenschätze

Im Gemeindegebiet Retzstadt sind Vorrangflächen WK7 für Windkraftanlagen genehmigt und erstellt (7. Änderung Flächennutzungsplan).



Auszug aus dem Regionalplan 2: Würzburg Land: Karte 2b Siedlung  
und Versorgung -Windkraftnutzung

## 4. Natur und Landschaft

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB. Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen „Vermeidung“ und „Ausgleich“ im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Begleitend zu der vorliegenden Begründung wurde durch das Planungsbüro Braun Landschaftsarchitekt, Veitshöchheim der Umweltbericht, der Bestandsplan „Grünordnung“, der Grünordnungsplan mit Begründung, der Umweltbericht sowie die artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

Der Grünordnungsplan ist im Planteil und in den textlichen Festsetzungen integriert worden. Alle Dokumente sowie der Bestandsplan sind eigenständige Dokumente des Bebauungsplanes.

Nähere Informationen zum Thema Natur und Landschaft, insbesondere die Punkte

- Lage und Charakteristik des Plangebietes
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
- Grünordnerische Maßnahmen
- Bilanzierung

sind diesen Dokumenten zu entnehmen.

Das Planungsgebiet grenzt im Süden auf ganzer Breite an Waldflächen an. In der festgesetzten Baumfallzone dürfen sich bei Starkwind und Sturm keine Personen aufhalten.

## **5. Fremdleitungen**

Das Plangebiet „Am Hönig II“ grenzt an die bestehende Erschließung an.

Im Rahmen einer Voranfrage bei den in der Region bedeutsamen Versorgern wurde festgestellt, dass innerhalb des Geltungsbereiches Ver- und Entsorgungsleitungen liegen.

Der Geltungsbereich wird im Norden in einem bestehenden Wirtschaftsweg von einer bereits erdverlegten 20-kV-Leitung der Bayernwerk AG durchschnitten.

Die durch das Plangebiet verlaufende 20 kV-Leitung soll in spätere öffentliche Flächen umverlegt werden.

Sonstige Leitungen von überregionaler Bedeutung sind nicht bekannt.

Soweit im Planbereich Leitungen durch deren Betreiber angegeben wurden, wurden diese übernommen.

Insbesondere bei der Erschließungsplanung sind die in den Anschlussbereichen vorhandenen Leitungen der Deutschen Telekom und der Mainfranken Netze GmbH zu beachten.

## 6. Erschließung

Die Erschließungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Folgende Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Empfehlungen für ihren Fachbereich ausgesprochen bzw. Richtlinien benannt, die bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind:

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

Die für die Erschließung des Baugebietes maßgebenden Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

### 6.1 Straßen und Wege

Die Anbindung des Baugebietes „Am Hönig II“ erfolgt von Osten über die Straßen

- Schulstraße
- Am Hönig

Die Erschließungsstraßen im Baugebiet werden nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) nach ihrer Funktion und Lage als Wohnstraßen ES V eingestuft und gestaltet.

Die exakte Festlegung der inneren Aufteilung des Verkehrsraumes sowie die Gestaltung der Oberflächen werden im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Hierdurch verbleibt ein Spielraum für die Erschließungsplanung, insbesondere in gestalterischer Hinsicht.

Der zur Verfügung stehende öffentliche Verkehrsraum ist entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbelastung ausreichend groß bemessen:

- Planstraße „A“:     b = 6,5 m
- Planstraße „B“:     b = 6,5 m
- Wirtschaftswege:   b = 4,0 m

In den Planstraßen „A“ und „B“ wird ein Gehweg vorgesehen.

Bei der verkehrstechnischen Erschließung sind insbesondere im Gehwegbereich die gesetzlichen Vorgaben zur Barrierefreiheit zu beachten.

Oberboden aus dem Bereich öffentlicher Verkehrsflächen soll vorbehaltlich seiner Eignung zur Verbesserung landwirtschaftlicher Flächen verwendet werden (§ 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731).

Nach Beendigung der Bauarbeiten werden die öffentlichen Grünflächen nach Veranlassung durch die Gemeinde Retzstadt gemäß den Vorgaben der im Bebauungsplan enthaltenen Grünplanung und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Karlstadt mit standorttypischen Gehölzen und Sträuchern bepflanzt.

## 6.2 Kanalisation

Die Gemeinde Retzstadt ist ordnungsgemäß an die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Zellinger Becken, Zellingen, OT-Retzbbach angeschlossen.

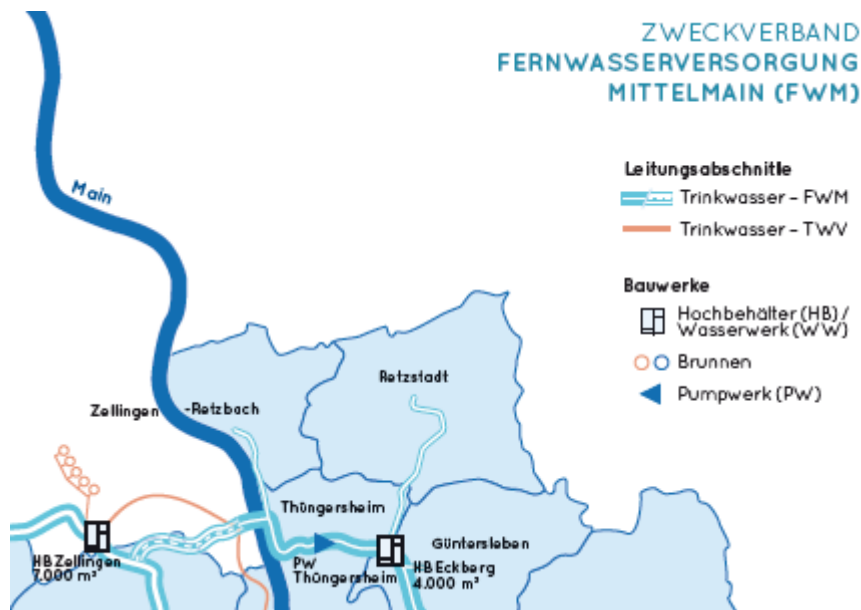
Das Baugebiet ist in der hydraulischen Überrechnung des Kanalsanierungskonzepts als prognostizierte Bebauung enthalten und zur Entwässerung im Mischsystem vorgesehen.

Das Mischwasser wird im Bereich der Schulstraße und der Straße "Am Hönig" an den bestehenden Sammler der Gemeinde Retzstadt angeschlossen und zur Kläranlage geleitet.

Eine Nutzung des Oberflächenwassers der Dachflächen für die Gartenbewässerung oder Brauchwassernutzung wird von der Gemeinde Retzstadt begrüßt, aber nicht vorgeschrieben.

### 6.3 Wasserversorgung

Die Gemeinde Retzstadt ist an das Versorgungsnetz des Zweckverbandes Fernwasserversorgung Mittelmain (FWM) angeschlossen, der die Wasserversorgung sicherstellt.



Das Baugebiet wird an bestehende Leitungsnetz mittels Ringleitungen angebunden.

Im Baugebiet wird eine ausreichende Anzahl von Hydranten angeordnet. Dabei wird ein Abstand von ca. 100 m zwischen den Hydranten nicht überschritten.

Die verfügbare Löschwassermenge am Hydranten beträgt entsprechend vorliegender Unterlagen jeweils 26,7 l/s, so dass der erforderliche Löschwasserbedarf mit

$$Q_{\text{Lösch}} = 26,67 \text{ l/s} = 1.600 \text{ l/min} = 96 \text{ m}^3/\text{h}$$

sichergestellt ist.

Bei der Planung der Leitungen sind die gültigen DVGW-Regelwerke sowie die gültigen DIN-Vorschriften zugrunde zu legen.



## **6.4 Stromversorgung und Straßenbeleuchtung**

Sowohl die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom als auch die Ausstattung mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung werden durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen geplant und errichtet.

Für die Energie- und Telekommunikationsmedien ist bei der Erschließungsplanung eine ausreichend große Fläche (ca. 1,0 m Breite) vorzusehen.

Die Bayernwerk AG ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

## **6.5 Gasversorgung**

Der Gemeinderat wünscht eine Versorgung mit Gas. Die Kosten hierfür sind durch den Gasversorger zu benennen. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Gemeinderat dann eine Entscheidung treffen.

Die Gasversorgung wird ggf. durch die DIE ENERGIE errichtet und betreut. DIE ENERGIE ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

## **6.6 Fernmeldeanlagen**

Die Planung und der Bau der gesamten Telekommunikationsinfrastruktur liegt im Zuständigkeitsbereich der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 14 Würzburg, Schürerstraße 9a, 97080 Würzburg.

Die Deutsche Telekom ist in die Erschließungsplanung einzubinden. Vorhandene Leitungen der Deutschen Telekom sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien ist bei den Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

## **6.7 Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Main-Spessart geregelt. Die Entsorgung übernimmt der Landkreis Main-Spessart (Fa. Kirsch, Gemünden).

## **6.8 Geothermie (Erdwärme)**

Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist grundsätzlich möglich und muss angezeigt werden.

## **7. Geplante bauliche Nutzung**

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Retzstadt und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die mit der Versiegelung der Flächen einhergehenden Einflüsse auf Natur und Umwelt sollen durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen, Verwendung geeigneter ökologischer Elemente sowie die Beschränkung des Umfangs der versiegelten Fläche durch die Vorgabe einer mäßigen Grundflächenzahl so gering wie möglich gehalten werden.

### **7.1 Art, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. **2,19 ha**.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird für die bauliche Nutzung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

### **7.2 Maß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (1,2) und 4 BauNVO**

Die Grundflächenzahl ist im Plangebiet nach § 17 BauNVO auf 0,40 festgesetzt.

Die Mindestgröße eines Grundstückes für Einzelhäuser ist auf 450 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für Doppelhäuser beträgt die Mindestgröße 280 m<sup>2</sup>.

Zugelassen ist eine offene Bebauung.

### **7.3 Vollgeschosse, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 (3) BauNVO**

Zugelassen sind zwei Vollgeschosse.

## **8. Bebauung**

### **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**

### **8.1 Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude**

Für die Gebäude sind symmetrische Sattel- und Walmdächer und gegenläufige Pultdächer ( ab 14° asymmetrisch mit zwei und mehr gegenüberliegenden Dachflächen, z.B. Atrium-Haus) zugelassen. Der kleinere Teil der Dachseite eines asymmetrischen Pultdaches muss mindestens 1/3 der Gebäudebreite betragen.

Für die Hauptgebäude ist eine Dachneigung bei eingeschossigen Gebäuden (E+D) von 14° - 52°, bei zweigeschossigen Gebäuden (E+1) von 14° - 45° zugelassen.

Lediglich bei Garagen und Carports sind neben den o. g. Dachformen auch Flachdächer und Pultdächer zugelassen. Die Dachneigung darf aber nicht steiler als die des Hauptgebäudes sein.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Vom Ortsgang aus muss der Abstand mindestens 1,50 m betragen. Einzelgauben dürfen maximal 2,50 m breit sein. Bei mehreren Dachgauben pro Dachhälfte darf die Gesamtbreite der Gauben 30 % der Firstlänge nicht überschreiten und der Abstand zwischen den Gauben muss mindestens 75 cm betragen.

### **8.2 Fassaden**

Blechgaragen, provisorische Gebäude, fliegende Gebäude, Baracken, grelle oder glänzende Farben oder Materialien sind unzulässig.

### 8.3 Höheneinstellung

Böschungen steiler als 1 : 1,5 sind unzulässig.

Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze:

- Wandhöhe bei E+D max. 4,5 m über Bezugspunkt
- Wandhöhe bei E+1 max. 6,0 m über Bezugspunkt
- Maximal zulässige Gesamthöhe 9,5 m über zulässiger Wandhöhe
- Wandhöhe: Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt Wand/Dachhaut (siehe Detail: Wandhöhe)
- Bezugspunkt: Der Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist Oberkante Gehweg/Straße: Er ist an der Straßenbegrenzungslinie vor der Wandmitte des betreffenden Gebäudes anzusetzen. Bei Eckgrundstücken ist für E+D die Straßenbegrenzungslinie der höhergelegene Erschließungsstraße maßgebend. Bei E+1 ist die Straßenbegrenzungslinie der tieferliegenden Erschließungsstraße maßgebend. Bei Grundstücken, die nur mit der Zufahrt an die Erschließungsstraße angrenzen, ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie an der Zufahrt als Bezugspunkt anzusetzen.

### 8.4 Überbaubare Fläche

Die Bauwerke sind ausschließlich innerhalb der durch Baugrenzen als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche zu errichten.

Garagen sind als Grenzbebauung nach Art. 6 BayBO zulässig.  
Garagen dürfen in die Hauptgebäude integriert werden.

Garagen, Nebenanlagen und Carports sind als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO), jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze.

Für die Berechnung der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO.

## 9. Größe des Baugebietes

Unter Zugrundelegung der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Grundstücks-einteilung ergeben sich folgende statistische Daten:

Bruttobaufläche:

= Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 2,19 ha	= 100,0 %
./.. Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,29 ha	= 13,5 %
./.. Öffentliche Wirtschaftswege	ca. 0,03 ha	= 1,2 %
./.. Öffentliche Grünfläche	ca. 0,32 ha	= 14,8 %
Nettobaufläche:	ca. 1,54 ha	= 70,5 %

## 10. Bodenordnende Maßnahmen

Der Flächen im Geltungsbereich sind noch nicht im Eigentum der Gemeinde Retzstadt und werden im Verlauf des Verfahrens von der Gemeinde erworben.

## 11. Immissionen

Das Plangebiet rundet die Ortslage Retzstadt ab.  
Verkehrsträchtige Straßen grenzen nicht an.

## **12. Grünordnerische Festsetzungen**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Der exakte Umfang der Pflanzmaßnahmen im Plangebiet ist im Bebauungsplan (= Teil A) und den textlichen Festsetzungen im Plan (= Teil B) dargestellt. Er ist auch der eigenständigen Begründung zum Grünordnungsplan (= Teil D) zu entnehmen.

Des Weiteren gilt jedoch:

Bis auf die notwendigen Zufahrten, Zugänge sowie Fahr- und Stellplatzflächen ist der gesamte Außenbereich mit Rasenflächen, Bäumen und Sträuchern etc. naturnah gärtnerisch zu gestalten.

Die im Grünordnungsplan vorgegebenen Pflanzungen sind zwingend auszuführen.

## **13. Weitere Hinweise**

Entfällt

## 14. **Überschlägig ermittelte Kosten für die Erschließung**

Die im Folgenden grob geschätzten Kosten für die Erschließung sind Nettokosten.

Im Bereich „Befestigte Flächen“ sind ausschließlich die Kosten für die öffentlichen Verkehrsflächen enthalten.

Eine Trennung hinsichtlich Erschließungsstraße, Gehwege, Parkflächen und Straßenbegleitgrün erfolgt bei den Kosten nicht, da eine Aufteilung der Flächen erst im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt. Angesetzt wurde ein Mittelwert zwischen bituminöser Befestigung und Pflasterflächen.

### Abwasser:

- Mischwasserkanal ca. 470 m x 430,00 €/m	ca.	202.100,00 €
- Mischwasserkanal Hausanschlüsse (öffentlicher Bereich) + HA-Schächte ca. 27 Stück x 2.500,00 €/Stück	ca.	<u>67.500,00 €</u>
<b>Summe Abwasser</b>	<b>ca.</b>	<b>269.600,00 €</b>

### Wasserversorgung:

- Wasserleitung DA 180 PE ca. 470 m x 200,00 €/m	ca.	94.000,00 €
- Wasser-Hausanschlüsse (öffentlicher Bereich) ca. 27 Stück x 1.800,00 €/Stück	ca.	<u>48.600,00 €</u>
<b>Summe Wasserversorgung</b>	<b>ca.</b>	<b>142.600,00 €</b>

### Befestigte Flächen:

- Fahrbahnen, Gehwege, Parkflächen bituminös befestigt bzw. gepflastert ca. 3.450 m <sup>2</sup> x 110,00 €/m <sup>2</sup>	ca.	<b>379.500,00 €</b>
--	-----	---------------------

### Entwässerung der befestigten Flächen:

- Rinnen und Straßeneinläufe einschl. Anschluss an den Kanal pauschal	ca.	<b>20.000,00 €</b>
---	-----	--------------------



Grünfläche:

- Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen Ausgleichsfläche A1 im Baugebiet (siehe Anlage 3 zur Begründung GOP)	ca.	37.600,00 €
- Ausgleichsfläche A2 (siehe Anlage 3 zur Begründung GOP)	ca.	<u>9.700,00 €</u>
<b>Summe Grünfläche</b>	<b>ca.</b>	<b>47.300,00 €</b>
		-----
<b>Summe Erschließungskosten (netto)</b>	<b>ca.</b>	<b>859.000,00 €</b>
		=====

Von dieser Summe entfallen auf die Ver- und Entsorgung des Baugebietes (ohne Gas, Strom, Telefon usw.) ca. 412.200,00 € (netto), auf die sonstige Erschließung ca. 446.800,00 € (netto).

Die Kosten der Ver- und Entsorgung regelt die Satzung der Gemeinde Retzstadt, von den Kosten der sonstigen Erschließung trägt die Gemeinde Retzstadt 10 %.

	Anteil Gemeinde	Anteil Bauherr
Sonstige Erschließung: 446.800,00 €	44.680,00 €	402.120,00 €

Durch die Bauwilligen sind somit von den **Erschließungskosten** ohne Wasser und Kanal bei ca. 1,52 ha veräußerbarer Fläche ca. 402.120,00 € (netto) zu tragen, umgerechnet auf den Quadratmeter Baugrund ergeben sich ca. 27 €/m<sup>2</sup>.

Kosten für die Straßenbeleuchtung, Versorgung mit elektrischem Strom, Gas sowie für die zugehörige Planung sind im vorgenannten Preis pro Quadratmeter nicht enthalten.

Sonstige Beipläne, insbesondere der Tiefbauplanung, liegen noch nicht vor.

Die Erschließungsplanung erfolgt zeitnah nach der Genehmigung des Bebauungsplanes.